

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

г. Иркутск

«____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Готовского Ивана Сергеевича, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны,

и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от своего имени и на основании своих гражданских прав, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости: **«Жилые дома по ул. Пискунова в г. Иркутске. 1 очередь строительства»**, в состав имущественного комплекса которого входит **1 десятиэтажный жилой дом, состоящий из двух двухподъездных блок-секций, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Пискунова** (адрес на время строительства предварительный), **кадастровый номер земельного участка 38:36:000022:43231** (далее — Объект недвижимости), и передать Участнику долевого строительства соответствующее помещение, расположенное в указанном Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства, Объект), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании разрешений на строительство № 38-гу38303000-196-2018 от 09.06.2018 г. и № 38-гу38303000-196-2018 от 10.08.2018г. (внесение изменений), выданных Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

1.3. Описание строящегося Объекта недвижимости и характеристика Объекта долевого строительства.

Месторасположение объекта капитального строительства, в состав которого входит объект: город Иркутск, улица Пискунова. Кадастровый номер земельного участка 38:36:000022:43231.

Строительный номер объекта-квартиры: № ____.

Описание объекта капитального строительства:

- Вид и назначение: жилой дом – здание из двух двухподъездных блок-секций с техническими помещениями;

- Количество этажей: 10 этажей, в том числе 1 технический этаж;

- Общая площадь объекта: 19 412,42 кв.м;

- Материал наружных стен:

Наружные стены ниже отм. 0.000: монолитный железобетон – 180 мм, грунтовка, гидроизоляция, теплоизоляция: плиты экструдированного пенополистирола с коэффициентом теплопроводности $\lambda = 0.031 \text{ Вт/м К}$, толщ. 100 мм; облицовка: кирпич полнотелый 120 мм по ГОСТ 530-2012;

Наружные стены выше отм. 0.000: монолитный железобетон – 180 мм, теплоизоляция: утеплитель минераловатный – 200 мм, с коэффициентом теплопроводности $\lambda = 0.042 \text{ Вт/м К}$, облицовка – кирпич лицевой по ГОСТ 530-2012 или навесные вентилируемые панели.

- Материал перекрытий: жилой дом – монолитные железобетонные толщ. 180 мм;

- Класс энергоэффективности объекта недвижимости: А+ (очень высокий);

- Сейсмостойкость объекта недвижимости: 8 баллов.

Описание объекта недвижимости (квартиры):

- Назначение – жилое;

- Общая площадь квартиры (без учета площади лоджии) – ____ кв.м;

- Квартира находится на ____ этаже блок-секции № ____;

- Количество жилых комнат – ____;

- Площадь жилых комнат – ____ кв.м;

- Площадь помещений вспомогательного использования – ____ кв.м;
- Площадь лоджии без коэффициента – ____ кв.м.

1.4. План Объекта долевого строительства определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.5. Отделка Объекта осуществляется в соответствии с Приложение № 3 к настоящему договору.

1.6. Проектная декларация, включая информацию о застройщике, информация о проекте строительства и иная информация подлежащая раскрытию Застройщиком опубликована на сайте Застройщика жксемья.рф, а также представлена для ознакомления Участнику на бумажном носителе при подписании настоящего договора.

Подписание настоящего договора Участником произведено после ознакомления с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания договора).

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить своими силами или с привлечением подрядчиков строительство (создание) Объекта недвижимости, включая выполнение всех работ, предусмотренных проектной документацией.

2.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее «31» декабря 2019 г. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта недвижимости и досрочную передачу Объекта долевого строительства.

2.1.3. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче в течение 1 (одного) месяца после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.1.4. В течение 6 (шести) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством РФ в случае полной оплаты цены договора передать Участнику Объект по акту приема-передачи.

В случае если оплата цены договора Участником долевого строительства произведена не полностью - передать Объект после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в течение 6 (шести) месяцев с момента полной оплаты цены договора.

2.1.5. Заказать и оплатить изготовление технического плана на Объект недвижимости.

2.1.6. После ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости обратиться в орган местного самоуправления за присвоением адреса построенному объекту капитального строительства.

2.1.7. Обеспечить в компетентном органе государственной власти в установленном законом порядке постановку Объекта недвижимости на кадастровый учет.

2.1.8. Произвести перерасчет уплаченной Участником цены договора в случае фактического уменьшения площади Объекта более чем на 1 кв.м от указанной в п. 3.2. договора. Окончательная информация о площади Объекта, подлежащая оплате по договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации.

Изменённая цена договора, сумма денежных средств, подлежащая возврату Участнику долевого строительства и срок возврата денежных средств, отображаются в акте приема-передачи Объекта. При этом подписанию такого акта приема-передачи предшествует заявление Участника долевого строительства в адрес Застройщика с указанием в таком заявлении банковских реквизитов Участника долевого строительства.

2.1.9. В случае, если передача Объекта не может быть осуществлена в срок, предусмотренный п. 2.1.4. договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и проект соглашения об изменении договора.

2.1.10. Зарегистрировать договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, в установленном законом порядке.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить цену договора.

Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается надлежащим образом исполненными с момента, когда полностью внесены денежные средства на возмещение затрат на

строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе и в связи с увеличением его площади. Застройщик не может считаться допустившим просрочку в исполнении своих обязательств, в случае, если Участником долевого строительства в полном объеме не оплачена полная стоимость Объекта долевого строительства, в том числе с учетом увеличения его площади.

2.2.2. Зарегистрировать договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, в установленном законом порядке.

2.2.3. Произвести Застройщику доплату цены договора в случае фактического увеличения площади Объекта более чем на 1 кв.м от указанной в п. 3.2. договора. Окончательная информация о площади Объекта, подлежащая оплате по договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации. Изменённая цена договора отображается в акте приема-передачи объекта.

Доплата цены договора производится Участником долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика об увеличении площади Объекта, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи объекта, либо со дня составления Одностороннего акта приема-передачи, если иное не указано в акте приема-передачи объекта.

2.2.4. Принять от Застройщика Объект по акту приема-передачи объекта после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта к передаче в течение срока предусмотренного п. 2.1.4. настоящего договора.

В случае если спустя 2 (два) месяца с момента истечения срока, предусмотренного п. 2.1.4. договора, Участник долевого строительства не принял Объект, или письменно не сообщил о недостатках Объекта, препятствующих подписанию акта приема-передачи объекта, то Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели, а также риск повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта о передаче Объекта.

2.2.5. После подписания акта приема-передачи Объекта обратиться за государственной регистрацией права собственности на Объект на своё имя. Одновременно с возникновением права собственности на Объект, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

2.2.6. Уведомлять Застройщика об изменении своих данных, указанных в договоре (Ф.И.О., паспортные данные, адрес, телефон и т.д.) в десятидневный срок со дня наступления такого события. В противном случае, направление уведомлений с использованием данных Участника долевого строительства (в том числе адреса), указанных в договоре, считается надлежащим уведомлением.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора определяется, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.

3.2. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства равен произведению стоимости 1 (одного) кв.м. определенной на дату оплаты и количества покупаемых кв. м. площади Объекта.

Площадь Объекта к оплате составляет _____ кв.м, которая складывается из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии/балкона (учтенной с понижающим коэффициентом 0,5/0,3). Порядок подсчета площадей Объекта согласован сторонами.

3.3. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации договора путем перечисления денежных средств на счет, путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, либо иным законным способом.

3.4. Датой оплаты при безналичном расчете считается день поступления денежных средств на счет Застройщика. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на счет Застройщика в безналичном порядке, а также получение от Участника долевого строительства наличных денежных средств, как в полном объеме, так и частично, подтверждается только квитанциями к приходным ордерам, платежными поручениями и другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием назначения платежа.

3.5. Площадь Объекта, указанная в п. 3.2. настоящего договора, является строительной и может быть изменена в процессе строительства. При этом изменение оплачиваемой площади

Объекта долевого строительства до 1 кв.м включительно является незначительным и не может служить основанием для изменения цены договора. В случае изменения площади Объекта более чем на 1 кв.м от указанной в п. 3.2. договора, цена договора изменяется из расчета средней стоимости квадратного метра по договору на величину фактического изменения площади Объекта к доплате либо возврату.

3.6. Взаиморасчет между сторонами в случае изменения площади Объекта и, следовательно, цены договора производится в порядке, предусмотренном договором (п. 2.1.8. и п. 2.2.3.).

4. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору и в целях защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик обязан производить отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере и в сроки в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости земельный участок с кадастровым номером 38:36:000022:43231 по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Пискунова, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.

В предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности предмета залога.

Запись о государственной регистрации права собственности Застройщика на данный земельный участок внесена в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» июля 2018г. за № 38:36:000022:43231-38/003/2018-9.

4.3. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) договором;
- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) законами денежных средств.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления Объекта до полного исполнения сторонами договора принятых на себя обязательств.

5.2. Участник долевого строительства обязан в срок, предусмотренный п. 2.1.4. договора, с участием представителя Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи объекта.

5.3. В случае обнаружения в процессе приемки недостатков Объекта долевого строительства, которые не являются существенными, то есть позволяют использовать объект долевого строительства в соответствии с согласованными в договоре условиями, представляют собой косметические дефекты — сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. и не связаны с отступлением от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, стороны подписывают одновременно акт приема-передачи объекта и акт об устранении недостатков.

При этом в акте об устранении недостатков стороны фиксируют обнаруженные нарушения к качеству Объекта долевого строительства, которые Застройщик обязуется устранить за счет собственных средств, а также сроки устранения недостатков. Факт устранения Застройщиком выявленных недостатков к качеству строительства Объекта долевого строительства стороны фиксируют в соответствующей графе акта об устранении недостатков.

5.4. В случае обнаружения в процессе приемки Объекта долевого строительства того, что объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта об устранении недостатков и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в установленный таким актом срок.

После устранения выявленных недостатков, Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

6.5. В случае если спустя 2 (два) месяца с момента истечения срока, предусмотренного п. 2.1.4. договора, Участник долевого строительства не принял Объект, или письменно не сообщил о недостатках Объекта, препятствующих подписанию акта приема-передачи объекта, то Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1 Стороны несут ответственность по договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за частичное или полное неисполнение обстоятельств по договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, не поддающихся контролю сторон, в том числе объявленная или фактическая война, военные действия, враждебные действия какого-либо другого государства, гражданские волнения, восстания, саботаж, забастовки, локауты, эпидемии, блокады, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов, существующих де-юре или де-факто, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение договора.

7.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должны известить другую сторону о таких обстоятельствах, об их влиянии на исполнение обязательств по договору и возможной продолжительности действия в течение 5 (пять) дней с момента возникновения таких обстоятельств путем направления соответствующего уведомления посредством почтовой или факсимильной связи. После этого Стороны должны немедленно провести переговоры для принятия необходимых мер.

7.4. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые местными компетентными органами административной территории, на которой находится сторона, заявившая о таких обстоятельствах, или на которой произошло такое событие, а также иными компетентными органами.

7.5. Неуведомление, несвоевременное и (или) ненадлежащим образом оформленное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны права ссылаться на любые из них как основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательства.

7.6. Если какое-либо из обстоятельств непреодолимой силы непосредственно повлияет на выполнение каких-либо обязательств по договору, стороны не вправе выставить претензии по оплате штрафных санкций за такое нарушение условий договора.

7.7. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы договор может быть расторгнут или изменен путем подписания сторонами дополнительного соглашения. При этом стороны обязаны произвести полные взаиморасчеты по уже реализованной части договора или его этапам, и ни одна из сторон не будет иметь право на возмещение убытков или упущенной выгоды.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, объединение, выделение, перераспределение земельного участка, предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в случае, если указанные действия производятся в целях ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и(или) в соответствии с правовыми актами органа местного самоуправления.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все приложения к договору подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора.

9.2. Уведомления в соответствии с условиями договора направляются сторонами в письменном виде с уведомлением о вручении. Направление уведомлений по адресам сторон, указанным в договоре являются надлежащим уведомлением. Уведомление участников долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте Застройщика: жксемья.рф.

9.3. Все споры и разногласия по договору стороны обязуются решать путем переговоров с соблюдением претензионного порядка.

При не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим процессуальным законодательством.

9.4. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, и один экземпляр для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

Приложения:

1. Приложение № 1 «Схема расположения объекта недвижимости»;
2. Приложение № 2 «Планировочное решение квартиры»;
3. Приложение № 3 «Паспорт отделки объекта».

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ЖИЛСТРОЙ»
Адрес: 664038 Иркутская область, Иркутский район, п. Молодежный, ул. Приморская, д. 25
ИНН 3827057190 КПП 382701001
Р/с 40702810118350020520
К/с 30101810900000000607
Банк БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 042520607
Сайт: жксемья.рф

Участник долевого строительства:

Паспорт гражданина РФ
Зарегистрирован по адресу
Дата рождения
место рождения
тел.
email

Генеральный директор

_____/И.С. Готовский

_____/_____/_____

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к договору участия в долевом строительстве
№ ____ от «____» _____ 20____ года

Схема расположения объекта недвижимости

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «ЖИЛСТРОЙ»

_____/И.С. Готовский/

Участник долевого строительства:

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к договору участия в долевом строительстве
№ ____ от «____» _____ 20____ года

Планировочное решение квартиры со строительным номером № ____

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «ЖИЛСТРОЙ»

_____/И.С. Готовский/

Участник долевого строительства:

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к договору участия в долевом строительстве
№ ____ от «____» _____ 20____ года

Паспорт отделки объекта

1	Пол	Бетонное монолитное перекрытие, с выравнивающей бетонной стяжкой
2	Стены межквартирные	Бетонные, без штукатурных работ; кирпичные, оштукатуренные
3	Потолок	Бетонное монолитное перекрытие, без штукатурных работ
4	Межкомнатные перегородки	ГВЛ, ГКЛВ, без шпатлевки
5	Перегородки санузлов	Кирпичные, оштукатуренные
6	Окна	Оконные блоки из ПВХ, подоконная доска из ПВХ
7	Электроснабжение	Выполняется до квартирного щитка с электросчетчиком и группой автоматических выключателей
8	Водоснабжение	Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами для подключения сантехоборудования, установка приборов учета. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливаются
9	Канализация	Полипропиленовые канализационные трубы
10	Отопление	Горизонтальная разводка отопления с приборами учета, стальные панельные радиаторы
11	Вентиляция	Естественная, с дополнительным побуждением ветровыми дефлекторами, приток с помощью оконных клапанов
12	Пожарная сигнализация	Система оповещения о пожаре с выводом на диспетчерский пункт
13	Входные двери	Металлическая
14	Межкомнатные двери	Не устанавливаются
15	Домофон	Электромагнитный замок на входной двери в подъезд с поквартирной разводкой и установкой абонентских трубок в квартире

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор
ООО «ЖИЛСТРОЙ»

_____/И.С. Готовский/

_____/_____/